

Quel logement pour les saisonniers des régions de montagne?

Dans de nombreuses stations touristiques de montagne, les employés saisonniers (ES) constituent un apport non négligeable pour le développement socio-économique local. Cependant, ils sont souvent confrontés à des difficultés de logement, ce dernier étant souvent peu adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

Akbar Nour et Stéphane Storelli, CREM, Martigny; Christophe Clivaz, HES-SO Valais/Wallis, Sierre; Christophe Mager, IGUL, Université de Lausanne

A la fin de l'année 2007, une journée d'étude, organisée à Martigny dans le cadre du projet VALOSTA (Aide au Logement des employés saisonniers dans les stations de montagne), s'est penchée sur cette question. Elle a présenté des exemples de solutions concrètes mises en œuvre dans les pays voisins de la Suisse (France, Autriche) et les points de vue des différents corps de métiers concernés.

Dans un canton montagnard comme le Valais, la question est d'autant plus d'actualité, que le marché du logement des stations de montagne est principalement composé de résidences principales (pour les employés à l'année, travaillant dans des activités liées au tourisme) et de résidences secondaires (principalement pour la clientèle touristique). En outre, les zones de construction se raréfiant et le prix des terrains augmentant sans cesse, il y a donc souvent (quasi) absence de logements abordables pour les employés saisonniers.

VALOSTA: un projet novateur

Peu de recherches ayant été consacrées à cette problématique – paradoxalement –, les autorités publiques valaisannes ne disposaient pas d'analyses leur permettant de déterminer l'ampleur de ce phénomène et, le cas échéant, de s'inspirer de bonnes pratiques, étrangères ou nationales, pour proposer des solutions aux stations touristiques affectées par une inadéquation de leur marché du logement aux besoins des saisonniers.

C'est pourquoi une communauté de travail, composée de trois instituts de recherche (Centre de Recherches Energétiques et Municipales, Martigny; Institut Economie et Tourisme de la HES-SO Valais; Institut de Géographie de l'Université de Lausanne), a procédé de 2005 à 2007 à une évaluation de la situation. Cette initiative novatrice a été appuyée financièrement par l'Office fédéral du Logement et le Service du Développement économique du Canton du Valais.

Le cas suisse: les ES, travailleurs de l'ombre

Pour le cas suisse, une enquête effectuée auprès de différents prestataires touristiques valaisans a montré que la problématique de pénurie de logements affecte avant tout les ES, les employés à l'année ne résidant pas dans les stations pour des raisons plutôt liées à leur volonté d'accéder à la propriété et de se domicilier là où leurs attaches familiales et leurs réseaux sociaux sont les plus forts. Deux stations ont été étudiées plus en détail, Verbier et Champéry.

La station de Verbier: des pistes explorées sans succès

A Verbier, cette question est particulièrement d'actualité pour des périodes allant de 1 à 5 mois. Par ailleurs, il ressort également de l'enquête que les ES louent des studios en station pour un loyer égal ou supérieur à CHF 1000.– par mois.

Pour répondre à cette carence en logements pour les ES (dont la popula-

tion en station peut se monter à près de 1800 saisonniers par hiver), la commune de Bagnes (dont fait partie Verbier), a exploré deux pistes en vain:

- 1) Le projet d'un immeuble pour saisonniers sur un terrain communal (comptant 50 studios) avait été mis à l'étude. Le terrain aurait été mis à disposition par la commune et financé par les acteurs socio-professionnels de la région. Cependant, le projet n'a pas abouti, car les logements pour ES étaient perçus comme concurrents à un projet hôtelier.
- 2) L'ouverture d'une zone à bâtir réservée aux logements des ES en aval de Verbier avait été également envisagée. Cependant, ce projet n'a également pas abouti, car il entraînait en «concurrence» avec les zones agricoles et les logements de la population autochtone. Pour l'instant, la commune de Verbier n'a pas de stratégie bien établie concernant les logements pour ES. Elle envisage d'accorder des avantages, en cas de construction d'hôtels pour le logement du personnel (au niveau de la densité), mais rien de plus pour l'instant.

La station de Champéry: la volonté d'intégrer les ES

Pour répondre à ce défi, la commune de Champéry, comme l'a souligné son président Georges Mariétan, a opté pour une mesure incitative: le développement de l'hébergement et l'étalement des saisons touristiques

Dans de nombreuses stations touristiques de montagne, les travailleurs saisonniers ont de la peine à trouver un logement.
(Verbier)



par la construction de lits avec service hôtelier. Ce projet de complexe hôtelier quatre étoiles multi-sites (projet Pôle Palladium) a été confié pour sa réalisation au groupe français Maisons de Biarritz, un grand aménageur et exploitant de stations touristiques en France. Il comptera une zone exclusivement réservée pour le logement des ES.

La France: un exemple d'intervention de l'Etat

Comme l'a montré Eric Barbarin, membre de la direction de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie, les entreprises locales et les autorités publiques ont décidé d'attaquer concrètement le problème des logements pour les ES. Ainsi, l'Etat français et les partenaires socio-économiques ont signé, en 2002, un accord interprofessionnel sur la production de logements ES. Des programmes de logements ES ont été réalisés en Savoie (663 nouveaux logements entre 2002 et 2005). D'autre part, 90% des entreprises locales ont développé des so-

lutions pour répondre aux besoins de logement de leur personnel saisonnier. Par ailleurs, 61% des entreprises embauchant des saisonniers possèdent leur(s) propre(s) logement(s). Si ce n'est pas le cas, l'option la plus utilisée est la location de logements ES (72% des entreprises).

Le cas autrichien: un exemple d'intervention des employeurs

Klaus Weiermair, professeur en économie du tourisme à l'Université d'Innsbruck, a analysé le cas du Tyrol autrichien. Au contraire du cas français, les autorités publiques interviennent peu dans la question du logement. Ce sont les employeurs (professionnels du tourisme) principalement, qui se chargent des coûts généraux et du logement de leurs employés.

Weiermair envisage trois scénarios pour résoudre la question des travailleurs dans le secteur touristique.

1) D'un point de vue du seul marché, la solution serait d'améliorer les conditions de travail en station, afin

de recruter du personnel local ou de pays limitrophes de l'Autriche. Dans cette optique, il s'agirait également d'orienter davantage l'économie locale vers une économie de services, en mettant l'accent sur les technologies et un personnel qualifié.

- 2) Du point de vue des autorités publiques, l'Etat pourrait avoir un rôle de régulateur dans l'immigration de personnel qualifié vers ces régions périphériques et pourrait également conseiller et orienter ces immigrants potentiels en matière de formation, conditions de travail, santé, etc.
- 3) Le troisième scénario serait d'améliorer les conditions du marché et le rôle de l'Etat. Cela passerait d'abord par l'amélioration de la formation continue des ES, ce qui permettrait de réduire les nombreuses fluctuations dans le secteur. Les coûts et la gestion des risques devraient être pris en charge conjointement par les employeurs, les ES et l'Etat (ou la région).

Conclusion

Sur la base notamment des informations recueillies dans les pays voisins de l'arc alpin et en tenant compte de la situation valaisanne, les chercheurs du projet VALOSTA ont formulé quatre recommandations principales:

- Améliorer l'information des communes et des employeurs: créer un Observatoire de l'emploi saisonnier, permettant d'anticiper les besoins des entreprises en main-d'œuvre saisonnière, de renseigner les communes sur les caractéristiques de ces personnes et celles de leurs besoins en matière de logement, mais aussi de communiquer sur les «bonnes pratiques» des communes touristiques relatives à ce type d'employés.
- Considérer les logements destinés aux saisonniers comme des infrastructures touristiques: faire en sorte que les aides communales pour la création de logements pour saisonniers puissent être financées par les taxes prévues par le projet de loi sur le tourisme, en considérant que la qualité du travail fourni par les saisonniers est un élément déterminant de l'attractivité des stations, et que les prestations qu'ils fournissent sont étroitement liées à leurs conditions de logement.
- Inciter plus que contraindre: favoriser les mesures incitatives, telles que la défiscalisation ou l'augmentation des indices de constructions pour ceux qui créent du logement pour le personnel, plutôt que les mesures coercitives, tout en se dotant des moyens de contrôler l'affectation des logements.
- Améliorer la coordination des acteurs locaux sur le marché immobilier: créer des structures de gestion des lits destinés aux saisonniers, cofinancées par les propriétaires fonciers et les communes.

Si les enjeux sont importants, des composantes institutionnelles rendent l'action difficile, mais aussi accroissent la nécessité de passer par des solutions localement ad hoc, et non imposées «par en haut». Citons, entre autres composantes: l'autonomie communale en matière d'affectation des sols; le manque de politiques fa-

vorables aux modes de transports collectifs; la faiblesse de la régulation politique et foncière du morcellement spatial; le déséquilibre des bases fiscales entre les communes; la concurrence territoriale en matière d'affectation des sols... Reste que la difficulté à trouver un logement pour les employés saisonniers est révélateur de l'attractivité résidentielle des communes touristiques valaisannes dans un contexte de haute conjoncture internationale, et qu'il est légitime que les stations aient envie de bénéficier de l'embellie économique en développant avant tout leur attrait immobilier pour les résidences principales à l'année et secondaires. Ce serait toutefois une erreur de croire qu'une croissance qui négligerait d'offrir des conditions de séjour décentes à la main-d'œuvre saisonnière serait durable.

ZUSAMMENFASSUNG

Wo wohnen die Gastarbeiter in den Ferienorten?

Viele Ferienorte im Berggebiet sehen sich mit einem gravierenden Mangel an günstigem Wohnraum für Gastarbeiter konfrontiert. Ende 2007 fand im Kanton Wallis eine Tagung zu diesem Thema statt, dabei wurden verschiedene Handlungsoptionen präsentiert und diskutiert. So hat beispielsweise die Gemeinde Champéry (VS) eine Bauzone ausgeschieden, in welcher günstiger Wohnraum ausschliesslich für Gastarbeiter geschaffen werden soll. Auch in Frankreich sind Bemühungen im Gange, den Bau von günstigen Wohnungen für Gastarbeiter mit zusätzlichen Mitteln zu fördern. Österreich geht einen etwas anderen Weg und möchte vor allem die Anstellungsbedingungen in der Tourismusbranche verbessern, damit diese wieder für Einheimische attraktiver wird.

Der Bericht, welcher im Anschluss an die Tagung verfasst wurde, enthält folgende Empfehlungen und Handlungsstrategien. Erstens, die Gemeindeverantwortlichen und die Arbeitgeber müssen besser für die Problematik sensibilisiert werden. Zweitens braucht es zur Behebung des Mangels an günstigem Wohnraum für Gastarbeiter ein stärkeres Engagement seitens

des Staates und drittens sollte die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure namentlich mit der Immobilienbranche verbessert werden.

RIASSUNTO

Quali alloggi per gli impiegati stagionali delle regioni di montagna?

Diverse stazioni di montagna sono confrontate ad una penuria di alloggi per gli impiegati stagionali. Di fronte a questo dilemma, una giornata di studio è stata organizzata in Vallese, alla fine del 2007, per cercare delle alternative. A Champéry (VS), il comune ha incoraggiato la creazione di una zona esclusivamente riservata agli impiegati stagionali. In Francia, i poteri pubblici sono intervenuti per incoraggiare la costruzione di alloggi a favore della mano d'opera stagionale. Infine, l'Austria si augura in particolare di migliorare le condizioni di lavoro nel settore turistico, al fine di favorire il reclutamento di personale autoctono.

Alla fine di questa giornata, sono state enunciate delle raccomandazioni dal gruppo di lavoro che ha organizzato questa giornata. Tra i miglioramenti proposti figurano in special modo la necessità di formare meglio i comuni e gli impiegati in rapporto alla complessità di questa tematica, di favorire gli aiuti dello stato a favore della creazione di alloggi per gli stagionali e di migliorare il coordinamento tra i diversi attori del mercato immobiliare. ■